

ИНФОРМАЦИОННОЕ ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ПРИ ВЕДЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО КАДАСТРА НЕДВИЖИМОСТИ

Н.А Шевченко, Д.И. Монахов

Донской государственный технический университет

В проведении эффективной политики в области кадастровой деятельности большое значение приобретает взаимодействующий фактор, т.е. процесс взаимодействия различных уровней власти с собственниками, арендаторами и пользователями земельных участков и объектов недвижимости.

В статье представлен процесс информационного взаимодействия между различными структурными подразделениями, а также порядок предоставления сведений для ведения ГКН, показано, что на самом деле представляет собой информационное взаимодействие государственных ведомств, а также ведомства с гражданином.

Ключевые слова: сведения, информация, взаимодействие, государственный кадастр, ведение кадастра, территория, муниципальное образование, правовое обеспечение.

In carrying out effective policy in the field of cadastral activities the particularly important becomes the interacting factor, i.e. process of interaction of various levels of the power with owners, lessees and users of the parcels of land and real estate objects.

In article process of information exchange between various structural divisions, and also an order of provision of data for maintaining GKN is provided. What actually represents information exchange of the state departments and department with the citizen.

Key words: data; information; interaction; state inventory; maintaining inventory; territory; municipality; legal support.

Единое информационное пространство системы сбора, хранения и представления данных о недвижимости на всех административно-территориальных уровнях управления должно стать основой формирования сведений об объектах недвижимости.

На сегодняшний день единое информационное пространство обеспечивается путем:

- соглашения между государственными ведомствами и частными организациями об условиях обмена информационными ресурсами;
- выработки единой методики идентификации объектов недвижимости на территориальных уровнях;
- формирования единой структуры банков, форматов, классификаторов, справочников данных для структур в сфере управления объектами недвижимости;
- согласованности программно-технических средств и совместимости технологий информационного взаимодействия;
- пространственной привязки ведомственной информации к цифровой топографической основе кадастра недвижимости.

В единое информационное пространство включены также:

- геодезические, картографические данные, сосредоточенные в хранилищах на территории РФ;
- органы, осуществляющие регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, риэлтерские фирмы, осуществляющие операции с объектами недвижимости;
- юридические и физические лица, предоставляющие информацию об объекте недвижимости при постановке на государственный кадастровый учет и регистрации прав;

– материалы информационных служб и научных исследований.

Формирование единого информационного пространства ГКН является многоцелевой задачей. Эту задачу необходимо решать силами всех ведомств на федеральном, региональном и муниципальном уровнях. Основной проблемой здесь является координирование работы, связанной с недвижимостью, так как ведомственная разобщенность способствует дублированию, переизбытку информации, отсутствию должного ее качества и достоверности. А еще имеются различия в программном и техническом обеспечении, в технологии ведения кадастрового учета, а также в уровне профессиональной подготовки специалистов.

Управление ГКН осуществляется по ведомственной схеме, в соответствии с которой орган исполнительной власти руководит всеми функциями подчиненных ему организаций, невзирая на пересечение информационных ресурсов различных ведомств. Для организации управления пространственными данными на территории РФ необходимо осуществление координации, формирования и использования отдельных видов информационных ресурсов независимо от их отраслевой или региональной принадлежности.

В настоящее время в обязательном порядке осуществляется учет лишь жилых зданий, вводимых в эксплуатацию после строительства, реконструкции и капитального ремонта, а учет текущих изменений состояния ОКС выполняется только по заявочному принципу. На сегодняшний день практически утрачена периодичность учета, ранее обусловленная нормативно установленными сроками проведения обследований. Наблюдаются наличие погрешностей в сведениях об объектах недвижимости, различия в идентификации объектов и субъектов права, а также сложности в проверке взаимного расположения объектов недвижимости.

Правительство РФ в соответствии с федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» утвердило Положение об информационном взаимодействии при ведении государственного кадастра недвижимости. Министерству экономического развития РФ поручено установить формат документов, представляемых в электронном виде в процессе информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости.

Согласно положению, в процессе информационного взаимодействия документы представляются в электронной форме (в виде электронных образов документов или электронных выписок) с использованием сетей связи общего пользования. При отсутствии таких сетей связи документы могут представляться на электронных носителях. Представление документов на бумажных носителях допускается до установления Министерством экономического развития РФ формата этих документов в электронном виде. Представление документов осуществляется на безвозмездной основе.

Документы, передаваемые с использованием сетей связи, должны быть защищены от доступа лиц, не участвующих в их подготовке, обработке и получении в процессе информационного взаимодействия. Используемые программно-технические средства должны предусматривать возможность подтверждения отправления и получения электронного документа определенным лицом, а документ, представляемый на бумажном носителе, должен быть отправлен вместе с сопроводительным письмом.

Документы представляются органом государственной власти и органом местного самоуправления в орган кадастрового учета по соответствующему кадастровому округу. Если сведения, содержащиеся в документах, должны быть включены в государственный кадастр недвижимости более чем в одном кадастровом округе, такие сведения направляются непосредственно в Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости. Сведения, полученные в процессе информационного взаимодействия, подлежат отражению в государственном кадастре недвижимости при условии соответствия их содержания и способа представления данному положению. В случае представления документов с нарушением установленного порядка орган кадастрового

учета, получивший такие документы, в пятидневный срок возвращает их с указанием причины возврата.

Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Регпалата), в течение пяти рабочих дней с момента государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним безвозмездно предоставляет органу кадастрового учета документы, содержащие сведения:

- о зарегистрированных правах и обладателях этих прав, а также о зарегистрированных ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости и лицах, в пользу которых установлены такие ограничения (обременения);
- об объектах недвижимости с условными номерами (описание этих объектов и местоположения их границ).

Порядок информационного обмена предусматривает информационный обмен на уровне субъекта РФ между соответствующими органами ведомств. Как резервная схема предусматривается обмен на уровне территориальных подразделений.

Информационный обмен (через XML-файлы) осуществляется (в порядке убывания предпочтений):

- по телекоммуникационной сети федерального информационного центра;
- по открытым каналам в режиме электронной почты с обязательным применением средств криптографической защиты информации;
- на электронных носителях;
- бумажными документами.

Во втором варианте файл должен быть заверен ЭЦП (предусмотрен и резервный вариант для контроля целостности данных, при отсутствии возможности использования ЭЦП – контрольная сумма при архивировании файла). Совместимость средств ЭЦП и криптографической защиты обеспечивается ресурсами федерального информационного центра.

Между Росреестром и ФНС достигнуто межведомственное соглашение о совместном ведении адресных классификаторов на основе КЛАДР – ведомственной адресной системы ФНС, при котором из налоговых органов в органы Росреестра передаются модифицированные адресные классификаторы.

Состав передаваемых данных, а также порядок информационного обмена между Росреестром и ФНС определяется документом под названием «Временный порядок предоставления сведений в электронном виде о земельных участках, признаваемых объектом налогообложения по земельному налогу, из Федерального агентства кадастра объектов недвижимости в Федеральную налоговую службу», который утвержден совместным приказом Роснедвижимости и ФНС № П./0126/САЭ-3-21/309 от 05.07.2005 г.

Временный порядок информационного обмена предусматривает информационный обмен на уровне субъекта РФ между соответствующими органами ведомств – практически однонаправленный информационный поток от Росреестра к ФНС. Информация передается в виде XML-файлов. Состав данных определяется специальной формой, утвержденной Министерством финансов РФ. Информационный обмен осуществляется по открытым каналам в режиме электронной почты с обязательным применением средств криптографической защиты информации или на электронных носителях.

Средства ЭЦП и криптографической защиты, применяемые при передаче информации, должны быть сертифицированы и совместимы со средствами, используемыми в управлениях ФНС России.

Органы исполнительной власти и органы местного самоуправления, выступающие в роли заказчиков работ по государственной кадастровой оценке, безвозмездно предоставляют сведения в объеме, предусмотренном федеральным законом, органу

кадастрового учета в течение трех рабочих дней с момента утверждения результатов кадастровой оценки объектов недвижимости.

Состав передаваемых данных, а также порядок информационного обмена между Росреестром и организациями, осуществляющими ГКО, регулируются ведомственными документами Росреестра («Требования к оформлению документов, предоставляемых для внесения в ГЗК сведений об экономических характеристиках земельных участков», письмо Росземкадастра от 12.05.2004 г.). Информация из ГКН передается:

- в бумажном виде (в виде форм);
- в файлах формата MS Excel или в специальных файлах ведомственного формата Росреестра – ФОД или в обоих видах.

Информация передается на электронных носителях (диски/дискеты). Средства криптографической защиты и ЭЦП не предусматриваются.

Состав передаваемых данных при информационном обмене между Росреестром и кадастровыми инженерами регулируется ведомственными документами Росреестра. На сегодняшний день основным из данных документов является приказ Минэкономразвития России № 412 от 24.11.2008 г. «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке».

Требования к оформлению документов ориентированы на широкий спектр внешних пользователей, на уровне территориальных органов Росреестра в основном определяют только состав передаваемых данных. В связи с тем, что технологический процесс межевания при постановке земельных участков на государственный кадастровый учет достаточно отработан, информационный обмен «Росреестр – кадастровые инженеры» был автоматизирован в инициативном порядке. Разными предприятиями были разработаны программные средства, обеспечивающие двустороннее взаимодействие с АИС ГКН. В частности, следует упомянуть один из таких известных инструментов – специальный программный комплекс для организаций, выполняющих описание земельных участков, который обеспечивает информационный обмен между ПК ЕГРЗ и ПК ЗО в обоих направлениях на базе ФОД.

Информационный обмен данными между Росреестром в лице территориальных или региональных органов и органами исполнительной власти соответственно муниципального или регионального уровня может осуществляться на общих основаниях путем доступа к открытым сведениям ГКН. В этом процессе орган исполнительной власти выступает в качестве неопределенного круга лиц. Однако набор сведений, которые могут быть получены муниципальной информационной системой по запросу органов исполнительной власти для целей муниципального или регионального управления, ограничен публичными сведениями, что зачастую недостаточно для эффективного управления. В этом случае состав данных, регламент, каналы передачи, необходимость использования средств криптографической защиты и ЭЦП должны оговариваться отдельным соглашением между органом исполнительной власти и Росреестром.

Предоставление сведений о границах Российской Федерации осуществляется органом государственной власти, установившим такую границу (МИД), или федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным правительством Российской Федерации в указанной сфере деятельности. Предоставление сведений о границах субъектов Российской Федерации и границах муниципальных образований осуществляется органами государственной власти Российской Федерации и органами местного самоуправления.

Сведения о границах Российской Федерации, субъектах Российской Федерации и муниципальных образований, указанные в статье 11 настоящего Федерального закона, предоставляются органу кадастрового учета безвозмездно в течение месяца со дня вступления в законную силу соответствующих актов об установлении границ.

На наш взгляд, для информационного обеспечения ГКН необходимо упорядочить сведения о пространственных, технических, правовых, экономических и социальных

параметрах. Эти сведения должны быть четко сформированы путем проведения государственного учета объектов недвижимости, рыночной и кадастровой оценке объектов недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также рационального учета территориальных зон.

Также мы выяснили, что информационное обеспечение ГКН способствует:

- исключению повторной работы по получению информации, так как информационная система присваивает документу индивидуальный номер;
- повышению качества выполняемых работ;
- объединению потоков информации между структурами и донесение ее до подразделений.

Литература

1. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственном кадастре недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 03.10.2016).

2. Федеральный закон от 23.07.2013 N 250-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости».

3. Приказ Минэкономразвития России от 24.11.2008 N 412 (ред. от 12.11.2015) «Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков».

4. Чешев, А.С., Тихонова, К.В. Правовое обеспечение землеустройства и кадастра: учебное пособие. – Ростов-на-Дону, 2015.

Literature

1. The federal law of 24.07.2007 N 221-FZ (an edition of 03.07.2016) "About the State Immovable Property Cadastre" (with amendment and additional, вступ. in force from 03.10.2016).

2. The federal law of 23.07.2013 N 250-FZ (an edition of 30.12.2015) "About modification of separate legal acts of the Russian Federation regarding the state registration of the rights and the state cadastral registration of real estate objects".

3. The order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation of 24.11.2008 N 412 (an edition of 12.11.2015) "About approval of a form of the boundary plan and requirements to its preparation, an approximate form of the notice on holding a meeting of coordination of location of borders of the parcels of land".

4. Cheshev, A. S., Tikhonova, K.V. Legal support of land management and inventory: education guidance. – Rostov-on-Don, 2015.

Надежда Анатольевна Шевченко – техник научного отдела Донского государственного технического университета.

Nadezhda Anatolyevna Shevchenko is the technician of scientific department of the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: ya.nadya-shevchenko@ya.ru

Дмитрий Игоревич Монахов – студент кафедры «Экономика природопользования и кадастра» Донского государственного технического университета.

Dmitry Igorevich Monakhov - is the student of the Economy of Environmental Management and Inventory department" the Don state technical university.

344000, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1
344000, Rostov-on-Don, Gagarin Square, 1
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: kafkadastra@yandex.ru
